



Vinco Mung

To ccc@fhb.gov.hk

cc

bcc

29/09/2010 09:43

Subject 骨灰龕政策公眾諮詢-骨灰龕需要監管

Urgent  Return receipt  Sign  Encrypt

Dear Sir/Madam,

Please find the following and attached article posted in Hong Kong Economic Times-regarding-my view on the control of columbarium in Hong Kong:-

\*\*\*\*\*

## 骨灰龕需要監管

### 骨灰龕胡亂興建

由於政府興建骨灰龕不力，不少商家看準這個機會，在城市中大量建造骨灰龕以取暴利。聽說一幢三層高的村屋改作骨灰龕用途，可獲利二億多利錢。所以商人無不千方百計，聘請專業人仕教路，找出法例漏洞以圖謀取暴利。有些個案更聯同黑勢力，黑白兩道無所不用其極。從骨灰龕在城中胡亂興建，金錢的推動力實可見一番。周大夫輕率地宣稱骨灰龕不需要監管，甚至引用外國例子作為不監管的理據。但是香港城市高度密集而且中西文化共存，例如打齋、燒元寶、燃點香燭，是華人社會祭祖的獨有傳，試問外國例子又怎能全部照單全收？局長之輕率可能限於他只是一名大夫，不解城市建築之問題。

### 城規條例漏洞

現時本地有四種根據城規條例制定的法定圖則，其中兩種對香港大部份土地進行規管的有：1. 分區計劃大綱圖 (OZP—Outline Zoning Plan); 2. 發展審批地區圖(DPA—Development Permission Area Plan)。OZP的土地用途表(Schedule of Uses)會列明經常准許的用途及須先向城市規劃委員會(Town Planning Board)申請的土地用途。例如近日報章報道的沙田區赤坭坪村骨灰龕就是地處綠化地帶(Green Belt)，改作骨灰龕用途須得到城規會批准，否則便屬違法行為。

即使赤坭坪村骨灰龕屬於違法用途，規劃署卻無能力提出執法行動(enforcement action)。原因是城規條例裏用作執法行動的第20(7)只適用於DPA Plan或被OZP及DPA plan 同時覆蓋的地段。對於沒有被包括在DPAPlan範圍內的赤坭坪村即沙田區則不適用此條款。所以沙田區的規劃監管存有法律漏洞。但是真正擁有執法權力的DPA Plan 只包括部份新界土，而一些於新界土地的新市鎮如沙田、屯門、大埔及部份元朗地段、所有市區土地及大部份的大嶼山土地則沒有被包括在DPA Plan 內。所以OZP對於大部份本地的違法骨灰龕根本起不到監控作用。

### 防火及逃生問題

筆者從三月七日的鏗鏘集特輯看到，有商人於紅磡利用住宅改作骨灰龕用途，如果政府繼續鼓勵，相信在未來的日子，如此有利可圖的生意更有一間於左近。港人敬拜祖先慣燃點香燭、燒元寶，不但對民居產生不必要的滋擾，而且容易引發火警。最大問題是住宅並沒有消防灑水系統。一旦發生火災，可能難以收拾。逃生也有很大問題，因為建築法例對一般住宅的逃生通道要求不高，如果火災發生於拜祭的高峰期，一般住宅所提供的逃生通道肯定不勝負荷。

如果骨灰龕設於舊唐樓，問題可能更嚴重。由於法例容許唐樓只提供一條走火梯，萬一骨灰龕發生火警，後果不堪設想。至於村屋改作為骨灰龕亦有相同危險，因為根據第121章<建築物條例(新界適用)條例>，新界村屋可獲得香港建築條例的豁免，即一般村屋樓梯闊度及大小都不須遵照法例的規限，在火警發生時，同樣不堪設想。

### 影響樓宇結構

一般住宅的佈局通常會有多個細小的房間為睡房、-房等用途。未必適合骨灰龕的需要，因此會將房間的牆身拆去騰出更多空間。由於政府不監管，商人可能未必願意付出額外金錢聘用專業人士監督及執行工程，而只聘用普通裝修承判商進行修改。一旦觸動到結構牆，有可能影響到樓宇的整體結構。而且現時的骨灰龕多用石屎組件及花崗石。由於利之所致而且沒有監管之下，毫無疑問商人肯定會千方百計增加龕位數量以獲取最豐厚的利錢。因此大量增加的負重，將會對樓宇結構帶來沉重壓力。如果樓宇本身已經日久失修，又或者其結構好像馬頭圍道45J經過多次非法改動，塌樓事件有可能會重演。

#### 土地契約不是有效工具

地契是政府與土地業權人簽定的契約(contract)，由於契約於不同時期訂立，而規管土地使用的條款會因應社會變化而有所不同。所以不同時期的地契條款亦有所不同，沒有劃一的標準。而且，土契主要以個別土地使用為出發，並不會為不同行業進行監管。所以地契對以上談論的環境問題、火警安全及結構問題未能作出有效的監管。再者現時有很多新界土地根本沒有土地契約條款，縱使有列明亦內容過於簡單及條款不清；如果該土地於上述的新界新市鎮地區內，不但沒有契約的規管，分區計劃大綱圖也起不了規管作用。簡單來說是“無王管”。所以土地契約並不是用作監管骨灰龕行業的適合工具。

-

#### 牌照制度(Licensing)

牌照制度(Licensing)可能是現時最簡單及有效的方法。只要政府清楚地制定對骨灰龕經營者的要求，例如規劃、消防安全、樓宇結構、甚至經營手法。不但可填塞現存城規條例的漏洞—如不符合規劃大綱圖內定明的用途將不獲牌照，也可確保了骨灰龕的樓宇結構安全，和有足夠消防及逃生路徑。假如今天政府任由市場力量胡亂興建骨灰龕，意圖將責任卸下，他朝整個社會必定為其短視及不負責任的行為付上沉重代價。

-

蒙兆禧

建築師及建築設計講師

-

-

-

-----

-

Thanks for your kind concern!

-

Regards,

-

Mung Siu Hei, Vinco

-

-

-



- 9800330.1.jpg